

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

(Vorgang: Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 1996, Nr. 51.65/107.)

Sachverhalt

Am 18. Oktober 1993 beschloss der Einwohnergemeinderat Alpnach, auf die Quartierplanänderung "Vockigenmattli" nicht einzutreten, da dem Vorhaben das vom Regierungsrat erlassene Bauverbot entgegenstehe. Erst wenn das Verbot von diesem aufgehoben sei, könne der Einwohnergemeinderat abschliessend Stellung nehmen. Der Regierungsrat wurde ersucht, zum erlassenen Bauverbot vom 20. November 1973 über die Parzelle Nr. 295 Stellung zu nehmen.

Am 26. November 1993 erhob [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] Rechtsanwalt, [REDACTED] beim Regierungsrat Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- "1. Der Entscheid des Gemeinderates Alpnach vom 18. Oktober 1993 / 9. November 1993 sei aufzuheben.*
- 2. Der Gemeinderat Alpnach sei zu verhalten, auf das Gesuch des Beschwerdeführers um Quartierplanänderung einzutreten, dieses materiell zu prüfen und die Einsprachen zu entscheiden.*
- 3. Eventualiter habe der Regierungsrat gestützt auf das Quartierplanänderungsgesuch des Beschwerdeführers und den Schriftenwechsel mit den Einsprechern die Frage des sogenannten Bauverbotes direkt zu entscheiden."*

Er beanstandete im wesentlichen, dass der Einwohnergemeinderat Alpnach das Gesuch um Änderung des Quartierplans nicht an die Hand nehme und behandle. Dies stelle eine Rechtsverweigerung dar. Die strittige Frage des Bauverbotes müsse im Rahmen des Quartierplanänderungsge-

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

suches entschieden werden. Der Einwohnergemeinderat habe erstinstanzlich einen Entscheid zu fällen. Erst danach komme der Regierungsrat zum Zug. Der Einwohnergemeinderat verweigere nun einen erstinstanzlichen Entscheid.

Am 20. Dezember 1993 nahm der Einwohnergemeinderat Alpnach zur Beschwerde Stellung. Er führte darin aus, dass sich in der Zwischenzeit keine neuen Erkenntnisse ergeben hätten und dass er deshalb an seinem Beschluss vom 18. Oktober 1993 festhalte.

Mit Beschluss vom 21. Juni 1994 hiess der Regierungsrat Obwalden die Beschwerde von [REDACTED] gut. Der Einwohnergemeinderat Alpnach wurde angewiesen, das Quartierplanänderungsverfahren fortzuführen.

Der Regierungsrat zog in Erwägung, dass bei Quartierplänen die Möglichkeit bestehe, dass die Grundeigentümer den Plan aufstellen (Art. 23 Abs. 2 BauG vom 4. Juni 1972); dies müsse auch für Abänderungen eines Quartierplans bzw. eines Arealüberbauungsplans gelten. Vorausgesetzt sei, dass das vorgeschriebene Verfahren eingehalten werde (Art. 14 VV zum BauG vom 18. April 1972). Überdies dürfe die Änderung nicht gegen das Gebot der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit verstossen.

Im vorliegenden Fall habe der Einwohnergemeinderat Alpnach das Verfahren nicht von sich aus, sondern auf Begehren des Beschwerdeführers eingeleitet, d.h. das Auflageverfahren durchgeführt. Es stelle sich in diesem Verfahrensstadium nicht mehr die Frage, ob er auf den Antrag um Quartierplanänderung eintreten müsse oder nicht, sondern ob er aus sachlichen Gründen das bereits eingeleitete Verfahren wieder einstellen dürfe. Andernfalls würde sich der Einwohnergemeinderat widersprüchlich verhalten und gegen das Willkürverbot verstossen. Der Einwohnergemeinderat mache im vorliegenden Fall überdies nicht geltend, die Durchführung des Planänderungsverfahrens sei grundsätzlich nicht zulässig oder nicht zweckmässig. Er sei vielmehr der Meinung der Fortsetzung des Verfahrens stehe das vom Regierungsrat verfügte Bauverbot entgegen. Insofern sei der vorinstanzliche Nichteintretensbeschluss missverständlich. Würde das umstrittene Bauverbot nicht vorliegen, wäre die Fortsetzung des Verfahrens auch für den Einwohnergemeinderat keine Frage.

Der Arealüberbauungsplan der Vockigen AG stütze sich auf Art. 23 BauG vom 18. April 1972. Im weiteren stütze er sich auf Art. 29 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Alpnach vom 4. Juni 1971. In Art. 29 Abs. 1 BZR sei die Mindestarealgrösse von 3 000 m² vorgeschrieben. Das Einkaufszentrum mit Wohnblöcken auf dem Vockigenmattli habe damals nur gestützt auf einen Arealüberbauungsplan bewilligt werden können, da die zulässige Gebäudelänge und -höhe sowie auch die Gebäudegrundfläche überschritten waren. Mit einem Arealüberbauungsplan könnten dem Bauherrn "Privilegien" gewährt werden, indem dieser nicht an die Regelbauweise gebunden sei. Andererseits müssten aus dem Arealüberbauungsplan Vorteile gegenüber der Einzel-

Bauvorhaben Urs Kächler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

bauweise entstehen, weil z.B. grössere Freiflächen entstehen. Überdies müsse die Mindestarealfläche stets erhalten bleiben, d.h. sie dürfe nicht mit weiteren Bauten versehen werden. Es gelte deshalb darauf ein Bauverbot, das seine Grundlage im Arealüberbauungsplan, im Quartierplan, habe.

Somit ergebe sich, dass der Regierungsrat im Rahmen des damaligen Quartierplanverfahrens festgestellt habe, dass auf der Parzelle Nr. 295 ein faktisches Bauverbot laste. Wenn der Quartierplan im ordentlichen Verfahren rechtsgültig geändert werde, könne das Bauverbot unter Umständen auch wieder entfallen. Der Regierungsrat habe in diesem Planänderungsverfahren allfällige Beschwerden zu behandeln (Art. 13 Abs. 3 VV zum BauG alt) und den Quartierplan zu genehmigen (Art. 15 VV zum BauG alt). Er könne aber nicht vorgängig bereits entscheiden, ob die Quartierplanänderung rechtmässig sei und das Bauverbot dereinst entfallen könne.

Die im Auflageverfahren aufgetretenen Einsprecher [REDACTED] würden verkennen, dass auch ein einmal erlassener Quartierplan grundsätzlich an veränderte Verhältnisse angepasst werden könne. Sie könnten nicht verhindern, dass ein Grundeigentümer über seine Parzelle einen Quartierplan aufstelle (Art. 23 Abs. 2 BauG alt) bzw. eine Änderung eines bestehenden Quartierplanes einleite, sofern dadurch nicht das Gebot der Planbeständigkeit verletzt werde. Sie würden auch nichts vorbringen, was gegen die Durchführung des Planänderungsverfahrens spreche. Die Weigerung des Einwohnergemeinderates Alpnach, das Quartierplanänderungsverfahren fortzuführen, beruhe aus den dargelegten Gründen nicht auf einem sachlichen Grund. Die Beschwerde sei somit gutzuheissen.

Mit Entscheid vom 21. Juni 1994 hat der Regierungsrat die Aufsichtseingabe von [REDACTED] im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Auch die Beschwerde von [REDACTED] wurde gutgeheissen. Der Einwohnergemeinderat wurde angewiesen, das Quartierplanänderungsverfahren fortzuführen.

Mit Beschluss vom 24. April 1995 hat der Einwohnergemeinderat das Projekt Quartierplanänderung "Vockigenmattli" bezüglich der Erschliessung und der architektonischen Gestaltung zur Überarbeitung zurückgewiesen. Am 9. Mai 1995 wurde dem Bauherrn der vorgenannte Beschluss zugestellt und am 30. Mai 1995 dem Gesuchsteller und Planer durch die Vertreter der Baukommission mündlich eröffnet.

Daraufhin hat das Planungsbüro Zumbühl & Kiser, Alpnach Dorf, der Baukommission überarbeitete Pläne zur Prüfung eingereicht. Die Baukommission hat das abgeänderte Projekt an der Sitzung vom 6. Februar 1996 geprüft und hält folgendes fest:

- Der geplante Neubau auf Parzelle Nr. 295 kann ohne Ausnahme nach der Regelbauweise beurteilt werden. Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sind allseitig eingehalten. Die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Geschosshöhe sind gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement bestimmt.

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

- Beim Wohn- und Geschäftshaus Primo-Center sind jedoch die Anforderungen und Auflagen bezüglich architektonischer Gestaltung, Geschossigkeit, Verkehrskonzept, Abstellplätze und Kinderspielplatzfläche nicht erfüllt.

Die obgenannten Auflagen wurden an der Besprechung vom 14. Februar 1996 unter Beisein von Planungschef Josef Jöri und Departementschef-Stellvertreter Walter Küng dem Gesuchsteller und dem Bauplaner nochmals unterbreitet.

Die Planunterlagen wurden daraufhin nochmals überarbeitet und zur Neuüberprüfung eingereicht. Vor dem öffentlichen Auflageverfahren wurden dem Gesuchsteller die folgenden Ergänzungen zur Quartierplanänderung "Vockigenmattli" nochmals unterbreitet:

Verkehrskonzept

Projekt

Die Zufahrt erfolgt nördlich ab der Kantonsstrasse und östlich über eine neue Verbindungsstrasse im Einbahnsystem. Es ist vorgesehen, die Verbindungen in West-Ostrichtung sowie die Zufahrt zur Parkplatzanlage zwischen den Wohn- und Geschäftsbauten im Gegenverkehr zu befahren.

Die den Fussgängern zur Verfügung stehende Fläche sowie die Übersicht und Verkehrssicherheit werden durch das Zurückversetzen des geplanten Wohn- und Geschäftshauses (Restaurant Kuchler) auf 4 - 6 m stark verbessert. Dank der Anordnung von Längsparkfeldern entlang der Kantonsstrasse wird vor dem Primo-Center eine klare Trennung zwischen den Fussgängern und dem motorisierten Verkehr erreicht. Durch die obgenannten Massnahmen wird vor dem Geschäftshaus eine grosszügige Fussgängerzone geschaffen.

Beurteilung

Entgegen der Projektierung soll die Verbindungsstrasse südlich des Pfarreiheimes ebenfalls im Einbahnsystem befahren werden. Es erscheint nicht sinnvoll, den Strassenbereich in beide Fahrtrichtungen freizugeben, damit lediglich sechs Abstellplätze auf der Nordseite des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eine direkte Zufahrt aufweisen. Die Strassenbreite von 3.00 m erfüllt die Mindestbreite im Einbahnsystem.

Der Wendeplatz östlich des Pfarreiheimes ist in der Grösse so festzulegen, dass Lieferwagen für die Belieferung des Gewerbebetriebes abgestellt werden können. Allenfalls ist auf der Ostseite des geplanten Wohn- und Geschäftshauses entlang der Erschliessungsstrasse ein Abstellplatz für Lieferwagen vorzusehen.

Der Wendeplatz auf Parzelle Nr. 293, im Eigentum der Einwohnergemeinde Alpnach, ist nach den vorgeschlagenen Änderungen des Verkehrskonzeptes nicht mehr notwendig.

Die Anlieferung für das Primo-Center darf nicht von der Kantonsstrasse her erfolgen. Die bestehende Rampe ist den heutigen Bedürfnissen so anzupassen, dass die Anlieferung möglich ist, ohne den internen Verkehr zu behindern.

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Das Tiefbauamt Obwalden befürwortet die Längsparkierung vor dem Primo-Center. Damit können die heutigen Verhältnisse verbessert werden. Die Zustimmung kann jedoch nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass zusätzlich zur normgerechten Breite für Längsparkfelder ein Sicherheitsstreifen von 0.80 m (gemäss Forschungsbericht VSS Nr. 324, November 1994) vorgesehen und markiert wird. Die projektierte Breite von 1.50 m muss auf das Mass von 0.80 m reduziert werden, damit der Sicherheitsstreifen nicht als Trottoir benützt werden kann.

Der vorgesehene Abstellplatz für Velos und Mofas kann beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus auf die Nordseite verlegt werden, da die zwei geplanten Motorfahrzeugeabstellplätze die Mindestmasse der VSS-Normen ohnehin nicht erfüllen. Beim Wohn- und Geschäftshaus Primo-Center ist ein zusätzlicher Abstellplatz für Velos und Mofas vorzusehen.

Mit Beschluss vom 24. April 1995 wurde festgelegt, dass für das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 eine Kehrichtsammelstelle für 12 Container bzw. Palette an zentraler Lage auf der Westseite zu erstellen ist. Gemäss eingereichtem Gestaltungsplan sind an der süd-östlichen Grenze nur 8 Container vorgesehen, mit der Begründung, eine Reduktion rechtfertige sich, nachdem beim Primo-Center künftig Karton und Holz separat entsorgt würden. Die Kehrichtsammelstellen für das Pfarreiheim sowie für das geplante und das bestehende Wohn- und Geschäftshaus sind bezüglich Standort, Ausführung und Kapazität mit Strassenmeister Kobi Wallimann (670 22 34) definitiv festzulegen und in den Gestaltungsplan einzubeziehen.

Ein allfälliges öffentliches Fusswegerecht von der Kantonsstrasse zum östlich gelegenen Verbindungsweg ist auf die neue Ausfahrt zwischen dem Pfarreiheim und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus zu übertragen.

Parkplätze

Beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 ist im Erdgeschoss neu anstelle des bisherigen Gastronomiebetriebes eine Umnutzung in Gewerbefläche vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind anstelle einer 4 1/2-Zimmerwohnung je zwei 2 1/2-Zimmerwohnungen geplant.

Die erforderliche Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze ist gemäss Art. 13 BZR ausgewiesen, unter Berücksichtigung, dass auf der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 nur ein Längsparkfeld die VSS-Normen erfüllt und die zwei vorgesehenen Abstellplätze bei der Rampe des Primo-Centers entfallen.

Beim Baubewilligungsverfahren sind für die Wohn- und Geschäftshäuser die erforderliche Anzahl Abstellplätze auf den jeweiligen Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Kinderspielplatzfläche

Die bestehende Parkplatzanlage zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern wird auf der Ostseite reduziert und als Kinderspielplatzfläche umgenutzt. Als Ersatz für die Abstellplätze ist unterirdisch ein Autoeinstellraum vorgesehen. Gemäss Art. 15 BZR und Art. 47 BauG ist die erforderliche Mindestfläche von 15 % der gesamten dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR ausgewiesen.

Architektonische Gestaltung

Beim Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 sind die Anforderungen bezüglich architektonischer Gestaltung erfüllt. Mit Beschluss vom 11. August 1992 hat die kantonale Kulturpflegekommission dem geplanten Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt. Der Ersatzbau befindet sich jedoch nach dem heute rechtsgültigen Zonenplan ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches, sodass deren Stellungnahme nicht mehr erforderlich ist.

Bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern mit Primo-Center sind anstelle der ursprünglich geplanten Walmdächer neu Giebeldächer vorgesehen. Als weiteres Gestaltungselement und zugleich als Fassadenschutz wird auf der Balkonbrüstung der Attikageschosse ein Dachgesims erstellt. Durch die erneute Überarbeitung der gestalterischen Elemente wurde das Erscheinungsbild verbessert und an der Dachgestaltung dem Neubau der Obwaldner Kantonalbank, Filiale Alpnach, angeglichen.

Geschossigkeit

Gemäss Beschluss vom 24. April 1995 wurde verlangt, dass sich die architektonische Gestaltung innerhalb der bereits erteilten Ausnahmegewilligungen zu bewegen habe. Im Rahmen der Quartierplangenehmigung wurden für das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 bereits Ausnahmegewilligungen bezüglich Geschosszahl, Gebäudelänge und Gebäudefläche erteilt.

Infolge der gestalterischen Verbesserung des Erscheinungsbildes können die Firsthöhen eingehalten werden. Die Dachgeschossflächen wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen nicht reduziert, sodass bei den Mehrfamilienhäusern die Attikageschosse mehr als 60 % der Vollgeschossfläche aufweisen. Gemäss Art. 45 Abs. 1 BauG gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Oberkante der Decke über dem bestehenden Vollgeschoss (Attikageschoss). Dadurch ist für die Realisierung des Dachaufbaues bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern entweder eine zusätzliche Ausnahmegewilligung bezüglich den Gebäudehöhen erforderlich oder die Fläche des Dachgeschosses muss auf 60 % der Vollgeschossfläche reduziert werden.

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, dass, nachdem ein optimales Verkehrskonzept vorliegt, die Anforderungen inbezug auf die Anzahl Parkplätze und die Kinderspielplatzfläche sowie an die architektonische Gestaltung erfüllt sind, die Ausnahmegewilligung bezüglich Gebäudehöhen beantragt und auf die Reduktion der Vollgeschossfl  chen bei den Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. 1594 verzichtet werden kann, nachdem das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 ohne Ausnahmegewilligung nach der Regelbauweise realisiert wird.

Formelle Beurteilung

- Der Bericht ist dem abgeänderten Projekt anzupassen.
- Gemäss Art. 28 Abs. 3 BauV sind die Beilagen und Pläne vom Bauherrn, dem Projektverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.
- Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 295, Urs K  chler-Studer und Nr. 1594, Vockigen AG, Alpnach Dorf, haben mit der Unterzeichnung der Pläne ihre Zustimmung zur Quartierplanänderung "Vockigenmattli" erteilt. Durch die Beanspruchung der Parzellen Nr. 294, im Eigentum der Katholischen Kirchgemeinde Alpnach, und Nr. 1247, im Eigentum der Einwohnergemeinde Alpnach, sind die Planunterlagen ebenfalls von den vorgenannten Grundeigentümern unterzeichnen zu lassen.

Das Projekt und der Bericht wurden in bezug auf die materielle und formelle Überarbeitung und Ergänzung zurückgewiesen. Die Baukommission wurde beauftragt, diesen Beschluss der Bauherrschaft mündlich zu eröffnen. Wenn die Überarbeitung nicht innert nützlicher Frist erfolge, so werde der Gemeinderat die Quartierplanänderung zu Lasten des Gesuchstellers selber aufstellen und während 20 Tagen öffentlich auflegen.

Gestützt auf Art. 18 und 19 BauG sowie Art. 44 BZR hat Urs K  chler-Studer über die Parzelle Nr. 295 und Nr. 1594 erneut eine überarbeitete Quartierplanänderung ausgearbeitet. Die entsprechenden Planunterlagen wurden gemäss Art. 12 BauV in der Zeit vom 5. September bis 26. September 1996 auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt.

Auf die Ausschreibung im Obwaldner Amtsblatt hat Hans [REDACTED]
[REDACTED] am 23. September 1996 Einsprache erhoben.

Erwägungen

1. Quartierplan-Unterlagen

Zur Beurteilung stehen folgende Unterlagen des Projektverfassers Architekturbüro Zumbühl & Kiser, Alpnach Dorf, zur Verfügung:

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Wohn- und Geschäftshäuser auf Parzelle Nr. 1594

Grundrisspläne	Untergeschoss	Mst. 1 : 50	Plan-Nr. 3113	21.05.1973
	Erdgeschoss	Mst. 1 : 50	3114	10.03.1973
	1. und 2. Wohngeschoss	Mst. 1 : 50	3115	27.04.1973
	Attikageschoss	Mst. 1 : 50	3116	12.06.1973
	Schnitt A-A	Mst. 1 : 50	3121	13.04.1973

Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295

Grundrissplan	Mst. 1 : 200	Plan Nr. 96/020	21.05.1996
Fassaden / Schnitt A-A	Mst. 1 : 200	96/021 <i>22.8.</i>	21.05.1996
Situationsplan Parzellen 1594 / 295	Mst. 1 : 500		23.08.1996

Quartierplan	Höhenkoten/Gebäudehöhen	Mst. 1 : 200	Plan Nr. 96/022	23.08.1996
	Verkehrskonzept/Erschliessung	Mst. 1 : 200	96/023	23.08.1996
	Umgebungsgestaltung	Mst. 1 : 200	96/024	23.08.1996
	Dachaufsichten	Mst. 1 : 200	96/025	23.08.1996
	Terrainschnitte	Mst. 1 : 200	96/026 <i>22.8.</i>	21.05.1996
	Vermassung / Abstände	Mst. 1 : 200	96/027	23.08.1996
	Fassaden/Dachaufsicht PZ 1594	Mst. 1 : 200	96/001 <i>14.5.</i>	10.10.1996
	Fassaden	Mst. 1 : 200	96/002 <i>14.5.</i>	11.10.1996

Bericht des Architekten zum abgeänderten Quartierplan		23.08.1996
Lärmgutachten (ungültiges Projekt)		11.06.1992
Modell (Vorprojekt)	Mst. 1 : 500	

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Quartierplan ist nach folgenden Grundlagen zu beurteilen:

- Baugesetz und Vollziehungsverordnung vom 12. Juni 1994
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alpnach vom 6. Dezember 1992
- Baugesuch Nr. 256, Nr. 263 und Nr. 301
- Modell (Mst. 1 : 500)

3. Planungsbericht

3.1 Vorgeschichte aus der Sicht der Bauherrschaft

"Im Jahre 1990 habe ich die Liegenschaft "Restaurant K  chler" von meinem Vater käuflich erworben. Die seit Jahren prekären Verhältnisse waren mir im Zeitpunkt der Übernahme bekannt. Diverse Abklärungen meinerseits haben schon bald gezeigt, dass eine Renovation der bestehenden Bausubstanz aus ökonomischen und technischen Gründen nicht zu einer befriedigenden Lösung

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

führen kann. Trotz der Nutzungsbeschränkung aufgrund eines Regierungsratsentscheides vom 20.11.1973 war ich der Meinung, ein Neubau sollte in der heutigen Zeit möglich sein.

Mit Schreiben vom 11. Juni 1992 hat das Architekturbüro Zumbühl & Kiser bei der Einwohnergemeinde Alpnach als Baubewilligungsbehörde eine Vorabklärung für die Erteilung einer Baubewilligung eingereicht. Auf die Anfrage wurde nicht eingetreten. Aufgrund eines Gespräches mit Vertretern der Einwohnergemeinde und dem Baudirektor hat der Gemeinderat beschlossen, dass nur mit der Überarbeitung des bestehenden Arealüberbauungsplanes ein Neubau möglich sei.

Mit diesem Schreiben reiche ich nun den neuen Arealüberbauungsplan ein. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, würde der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses namentlich die Verkehrssituation und die Fussgängerfläche an der Hauptstrasse verbessern. Nicht unerwähnt lassen möchte ich die geplante Zufahrtsstrasse mit der Katholischen Kirchgemeinde, welche für beide wesentliche Vorteile bringen würde. Zudem ist vorallem auf die westliche Verbesserung der Fussgängerzone beim Primo-Center hinzuweisen."

3.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Brünigstrasse und umfasst die Parzellen Nr. 1594 und Nr. 295 mit einer Totalfläche von 3 454 m². Im Norden grenzt das Quartierplanareal an die öffentliche Zone (Kirchgemeinde Zentrum), im Süden an die Obwaldner Kantonalbank, Filiale Alpnach, und im Osten an die ebenfalls mit Quartierplanpflicht überlagerte Parzelle Nr. 298, Chilenmattli. Durch die Lage an der Kantonsstrasse ist die Liegenschaft verkehrstechnisch und infrastrukturell voll erschlossen. Das Areal liegt in der Kernzone 1 ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches. Die Lage ist ideal für die geplante Nutzung mit verschiedenen Gewerbebetrieben und Wohnungen. Somit bleibt dem Dorfkern sowohl ein gut durchmisches Dienstleistungsangebot als auch Wohnraum erhalten.

3.3 Ausgangslage/Vorgehen

Die zwischen 1860 und 1921 erstellten Gebäude auf Parzelle Nr. 295 sind in einem schlechten baulichen Zustand und weisen eine mangelhafte Statik auf, so dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist. Die Küche, Lüftung und die sanitären Einrichtungen des Restaurantbetriebes sind von den kantonalen Behörden schon wiederholt bemängelt worden. Die Bauherrschaft hat sich deshalb entschieden, einen Neubau zu realisieren.

Auf der Parzelle Nr. 1594 besteht seit 1973 ein bewilligter Quartierplan, welcher teilweise mit Parzelle Nr. 295 verknüpft ist. Die Bauherrschaft hat sich deshalb aufgrund des Vorabklärungsentscheides der Gemeinde entschieden, den 20-jährigen Quartierplan zu überarbeiten. Die Abänderung des Quartierplanes ist gemäss Baugesetz vom 12. Juni 1994 möglich. Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauG ist es jederzeit möglich, Abänderungen im öffentlichen Interesse vorzunehmen. Dies trifft beim vorliegenden Projekt in bezug auf die interne Verkehrserschliessung, die Sicherheit der

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Ausfahrt in die Kantonsstrasse, die Verbreiterung des Trottoirs, das Parkplatzkonzept sowie die architektonische Gestaltung der bestehenden Bauten zu. In diesem Artikel wird aufgezeigt, dass eine Überarbeitung des bestehenden Quartierplanes erfolgen kann, wenn das Konzept nicht mehr zeitgemäss erscheint. Beim geplanten Neubau handelt es sich um ein Objekt, welches anhand des Baureglementes keiner Ausnahmegewilligungen bedarf.

3.4 Gestaltung

Die Gebäudeflucht des neuen Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 wird vom Kirchgemeindezentrum übernommen und entspricht den alten und neuen Gebäuden im Dorfkern. Der dreigeschossige Hauptkörper mit Dachausbau zeigt Richtung nord-süd, der gegen die Brünigstrasse liegende symetrische Nebenk  rper gliedert die Hauptfassadenl  nge in kleinere Einheiten. Der gegen Osten auf der selben Achse liegende Nebenk  rper bewirkt eine strenge Geometrie auf das Hauptgebäude. Die hell verputzte Fassade wird durch Lisenen begrenzt, die von einem kapitellartigen Karnies gehalten sind. Beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 sind anstelle der bestehenden Flachdächern neu Giebeldächer vorgesehen.

4. Quartierplanfunktion

Mit dem Quartierplan wird eine architektonisch als auch wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt. Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In Bauzonen, wo eine Dichteiffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

4.1 Zonenplan

Die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 befinden sich gemäss Zonenplan in der Kernzone 1 ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches. Sie sind gemäss Zonenplan nicht mit einer Quartierplanpflicht belegt. Der Arealüberbauungsplan stützt sich auf Art. 23 BauG vom 18. April 1972.

4.2 Arealfl  chennachweis

Mindestfläche Zone D 3 - 4	3 000 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche	
- Parzelle Nr. 295	1 500 m ²
- Parzelle Nr. 1594	1 954 m ²
Total	<u>3 454 m²</u>

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

5. Erschliessung

5.1 Verkehr

Die Zufahrt mit einer Breite von 3.00 m zur Arealüberbauung „Vockigenmattli“ erfolgt ab der Kantonsstrasse südlich des Pfarreiheimes entlang, über die Parzelle Nr. 294, im Eigentum der Katholischen Kirchgemeinde, und die Parzelle Nr. 295, im Eigentum von Urs Kuchler-Studer. Auf der Ostseite führt die Zufahrtsstrasse dem bestehenden Fussweg entlang und erschliesst die neue Einstellhalle zwischen den Wohn- und Geschäftsbauten sowie die bestehenden Garage- und Abstellplätze beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 (Primo-Center). Die Erschliessung erfolgt von Nord nach Süd im Einbahnsystem.

Auf der Zufahrt zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus (Primo-Center) auf Parzelle Nr. 1594 und dem Bankgebäude auf Parzelle Nr. 296 ist das Befahren für den motorisierten Verkehr in beide Fahrtrichtungen gewährleistet.

Das Verkehrskonzept erfüllt die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie die VSS-Normen und bietet eine optimale Verkehrsabwicklung für die Arealüberbauung „Vockigenmattli“. Dem Konzept kann mit entsprechenden Auflagen zugestimmt werden.

5.2 Fussgänger

Der Bauherr beabsichtigt, vor dem Primo-Center den motorisierten vom ruhenden Verkehr zu trennen und die Parkplatzanlage gemäss den VSS-Normen zu optimieren. Dank der Anordnung von Längsparkfeldern entlang der Kantonsstrasse kann vor dem Geschäftshaus neu eine Fussgängerzone geschaffen werden.

Durch das Zurückversetzen des neuen Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 kann das Trottoir auf die erforderliche Mindestbreite von 2.00 m erweitert werden. Ebenfalls wird die Verkehrssicherheit bei den Ein- und Ausfahrten zu den Abstellplätzen stark verbessert und die Übersicht für die Fussgänger nicht mehr behindert. Für die Fussgänger ist das neue Wohn- und Geschäftshaus von der Kantonsstrasse her optimal erschlossen. Für die Wohnungen ist ein separater Eingang, getrennt von den Gewerbebetrieben, vorgesehen.

5.3 Velos / Mofas

Für die Besucher des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 ist auf der Nordseite ein Velo- und Mofaunterstand vorgesehen. Für die Bewohner ist ein Abstellraum für Velos und Kinderwagen im Untergeschoss geplant, der über die Zulieferung auf der Ostseite erreichbar ist. Für die Besucher des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (Primo-Center) auf Parzelle Nr. 1594 ist ein Velo- und Mofaunterstand vorgesehen.

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

5.4 Notzufahrt

Die Zufahrt zum geplanten sowie zu den bestehenden Wohn- und Geschäftsbauten für Umzüge, Ambulanz, Feuerwehr etc. ist über die interne Erschliessungsstrasse sowie ab Kantonsstrasse gewährleistet.

5.5 Anlieferung

Die Anlieferung zum Primo-Center erfolgt wie bis anhin bei der südseitig angeordneten Rampe mit Hebebühne auf Parzelle Nr. 1594. Für die Anlieferung der Gewerbebetriebe im neuen Wohn- und Geschäftshaus ist auf der Ostseite bei der internen Erschliessungsstrasse ein Abstellplatz vorgesehen.

5.6 Versorgung und Entsorgung

Strom-, Wasser-, Kanalisations- und Telefonanschlussleitungen sowie jene für das Kabelfernsehen befinden sich bereits auf den Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe. Die Grundstücke können somit als erschlossen bezeichnet werden.

5.7 Kehrrecht

Für das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 ist an zentraler Lage auf der Westseite eine Containernische für sechs Container vorgesehen. Für das neue Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 ist nach der Einmündung der Zufahrtsstrasse auf der Nordseite eine Kehrrechtssammelstelle für vier Container geplant. Die Standorte und Kapazitäten der Sammelstellen wurden in Absprache mit dem Strassenmeister festgelegt.

5.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Gemäss Art. 13 Abs. 1 BZR sind für Wohnbauten 1.3 Abstellplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttowohnfläche zu errichten. Für Geschäftsbauten ist ein Abstell- oder Garageplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche vorzusehen.

Wohnungsnachweis

Haus	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	4 1/2 D	7 1/2 D	Total
Brünigstrasse. 25		4		4	2		10
Brünigstrasse 27		2		4		1	7
Brünigstrasse 29	2		4		1		7
Total	2	6	4	8	3	1	24

Bauvorhaben Urs K chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Belegung in Personen

Anzahl	Wohnungen	min.	Belegung	max.	Belegung
2	1 1/2-Zimmer	1.0	2.0	1.5	3.0
6	2 1/2-Zimmer	1.5	9.0	2.0	12.0
4	3 1/2-Zimmer	2.5	10.0	4.0	16.0
11	4 1/2-Zimmer	3.5	38.5	5.5	60.5
1	7 1/2-Zimmer	6.0	6.0	7.5	7.5
24			65.5		99.0

Bruttogeschossfläche Wohnraum

Grundstück	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Total
Brünigstrasse 25	-	-	391.14 m ²	391.14 m ²	320.80 m ²	1103.08 m ²
Brünigstrasse 27	-	-	281.98 m ²	281.98 m ²	194.10 m ²	758.06 m ²
Brünigstrasse 29	-	-	193.87 m ²	193.87 m ²	121.04 m ²	508.78 m ²
Total						2369.92 m²

Bruttogeschossfl che Gewerbe

Grundst�ck	UG	EG	Total
Br�nigstrasse 25	-	353.99 m ²	353.99 m ²
Br�nigstrasse 27/29	-	798.74 m ²	798.74 m ²
Total			1152.73 m²

Erforderliche Abstellpl tze:

Grundst�ck	Whg.	PP	BGF Whg.	PP	BGF Gewerbe	PP	Total PP
Br�nigstrasse 25	10	13.00	1103.08 m ²	14.34	353.99 m ²	7.08	20.08
Br�nigstrasse 27/29	14	18.20	1266.84 m ²	16.47	798.74 m ²	15.97	34.17
	24	31.20	2369.92 m ²	30.81	1152.73 m ²	23.05	
Berechnung		31.20				23.05	54.25
Total							55.00

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Vorhandene Abstellplätze:

- Vockigen AG, Parzelle Nr. 1594		
. Einstellhalle	8 Plätze	
. Garagen	4 Plätze	
. Platz Ost	10 Plätze	
. Platz West	8 Plätze	
. Platz Süd	<u>2 Plätze</u>	32 Plätze
- Urs Küchler-Studer, Parzelle Nr. 295		
. Einstellhalle	7 Plätze	
. Platz Süd	13 Plätze	
. Platz Nord	<u>6 Plätze</u>	<u>26 Plätze</u>
Total		<u>58 Plätze</u>

Beim vorliegenden Parkplatzkonzept werden die erforderlichen 55 Abstellplätze für die gesamte Arealüberbauung durch 19 gedeckte und 39 offene Parkplätze ausgewiesen. Die bestehende Parkplatzanlage auf der Westseite des Primo-Centers erfüllt die Anforderungen an die VSS-Normen nicht. Bei der heutigen Anordnung befinden sich 13 Parkplätze zwischen dem Trottoir und der Fussgängerzone vor den Geschäftslokalen. Die Bewirtschaftung dieser Parkplätze hat eine gemischte Nutzung der Fussgängerzone zwischen dem ruhenden und fahrenden Verkehr sowie den Fussgängern zur Folge. Bedingt durch die engen Platzverhältnisse besteht ein erhöhtes Risiko für die dortigen Verkehrsteilnehmer.

Durch die Schaffung einer Fussgängerzone werden acht Längsparkfelder entlang der Kantonsstrasse angeordnet. Die fehlenden Parkplätze werden in einer Einstellhalle realisiert. Dank dieser Massnahmen kann das Verkehrskonzept innerhalb der Arealüberbauung mit entsprechenden Auflagen den heutigen Anforderungen gerecht werden.

5.9 Kinderspielplätze

Die Kinderspielplatzfläche hat gemäss Art. 15 BZR für die Arealüberbauung mindestens 15 % der gesamten dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche zu betragen.

Flächennachweis:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Grundstück	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Total
Brünigstrasse 25			265.15 m ²	265.15 m ²	320.80 m ²	851.10 m ²
Brünigstrasse 27/29			387.98 m ²	387.98 m ²	315.14 m ²	1091.10 m ²
Total						1942.20 m ²

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Erforderliche Kinderspielplatzfläche:

15 % der Bruttogeschossfläche $1942.20 \text{ m}^2 \times 0.15$ = 291.33 m^2

Ausgewiesene Kinderspielplatzfläche

Brünigstrasse 25 Grünfläche 198.73 m^2

Brünigstrasse 27/29 Grünfläche 47.52 m^2

 Spielhalle 59.06 m^2 106.58 m^2

305.31 m^2

Die ausgewiesene Kinderspielplatzfläche von 305.31 m^2 liegt mit 15.72 % über der erforderlichen Fläche von 291.33 m^2 . Gemäss Art. 47 BauG ist für die Arealüberbauung eine ausreichende, kindergerechte Spielplatzfläche ausgewiesen sowie eine Spielhalle wetterunabhängig gestaltet.

6. Nutzungs- und Bauvorschriften

6.1 Quartierplanfunktionen

Mit dem Quartierplan soll eine architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt werden. Der vom Grundeigentümer eingereichte private Quartierplan darf unter den Voraussetzungen von Art. 18 BauG und Art. 44 Abs. 2 BZR von der Normalbauweise abweichen, wenn eine einheitliche und architektonisch ortsübliche Bauweise vorliegt.

Bezüglich der Gestaltung und ortsbaulichen Wirkung der geplanten Überbauung sind die öffentlichen Interessen wahrzunehmen. Schliesslich gilt es zu erreichen, dass künftige Bewohner eine ihren Bedürfnissen und der Wohnhygiene entsprechende Siedlung beziehen können.

Der Quartierplan kann gegenüber der Normalbauweise Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten von Geb  udeabst  nden und das   berschreiten von Gebäude- und Firsthöhen beanspruchen. Unter der Voraussetzung von Art. 44 BZR kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmegewilligungen bezüglich Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und Gebäudehöhen sowie Ausn  tzungserh  hungen gewähren.

6.2 Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594

Architektonische Gestaltung

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 wird in seinem Erscheinungsbild durch gestalterische Massnahmen verbessert, sodass es den heutigen Gebäudestrukturen in der Kernzone entspricht. Bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern mit Primo-Center sind anstelle der bestehenden Flachdächer neu Giebeldächer vorgesehen. Als weiteres Gestaltungselement und zugleich als Fassadenschutz ist auf der Balkonbrüstung der Attikageschosse ein Dachgesims vorgesehen. Das Erscheinungsbild der Dachgestaltung kann dem Neubau der Obwaldner Kantonalbank, Filiale Alpnach, angeglichen werden.

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Ausnahmebewilligungen

Das auf dem unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 295 lastende Bauverbot diente dem Zweck, die nötige Mindestgrundfl  che von 3000 m² gemäss Art. 29 Abs. 1 BZR (alt) in der Dorfkernzone 3 - 4 zu sichern. Ohne Einbezug des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 295 (Restaurant K  chler) beträgt die Arealüberbauung 3028 m². Somit war es möglich, das Einkaufszentrum mit Wohnblöcken im Rahmen eines Arealüberbauungsplanes zu bewilligen und die damals gemäss Art. 29 Abs. 3 Bst. d BZR (alt) erforderliche Kinderspielplatzfläche von 20 % der gesamten Wohngeschossfl  che sicherzustellen.

Im Rahmen der Quartierplangenehmigung wurden folgende Ausnahmebewilligungen erteilt:

1. Geschosszahl
2. Gebäudehöhe
3. Gebäudelänge
4. Gebäudefläche

Nach dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement sowie dem Baugesetz entsprechen heute folgende   berbauungsmasse nicht der Regelbauweise:

1. Geschosszahl (Untergeschoss)	33.68 %	<	50 %
2. Geschosszahl (Dachgeschoss)	67.00 %	>	60 %
3. Gebäudelänge	45.00 m	>	36.00 m
4. Gebäudehöhe Nord/Süd	12.00 m/11.00 m	>	10.00 m

Dachgestaltung

Im Rahmen der Quartierplangenehmigung wurden für das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 bereits Ausnahmebewilligungen bezüglich Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudefläche erteilt. Durch die gestalterische Verbesserung des Erscheinungsbildes werden die Firsthöhen eingehalten. Gemäss Art. 45 Abs. 1 BauG gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoss (Attikageschoss). Dies erfordert für die Realisierung des Dachaufbaues bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern eine Mutation betreffend der erteilten Ausnahmebewilligung bezüglich Gebäudehöhen.

Gebäude	BZR (neu)	Projekt	BZR (alt)	Bestehend
MFH Nord	10.00 m	12.68 m	12.00 m	12.00 m
MFH Süd	10.00 m	12.80 m	12.00 m	11.70 m

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, dass, nachdem ein optimales Verkehrskonzept vorliegt, die Anforderungen inbezug auf die Parkplätze und die Kinderspielfläche sowie an die architektonische Gestaltung erfüllt sind, die Ausnahmegewilligung bezüglich Gebäudehöhen beantragt und auf die Reduktion der Vollgeschossflächen bei den Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. 1594 verzichtet werden kann, nachdem das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 ohne Ausnahmegewilligung nach der Regelbauweise realisiert wird. Durch die Ausnahmegewilligung bezüglich der Gebäudehöhen wird ermöglicht, gestalterische Verbesserungen bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern vorzunehmen, ohne dass für die Bauherrschaft die bereits zugestandene Nutzung im Sinne der Bestandesgarantie nach Art. 54 BauG erweitert werden kann.

Gemäss Art. 53 Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- und Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen, wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt und dadurch eine im öffentlichen Interesse bessere Überbauung erzielt werden kann. Die Ausnahmegewilligung beinhaltet keine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften und bedarf somit keiner Genehmigung durch das zuständige Departement.

Ausgenommen der Gebäude- und Firsthöhen beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 bleiben alle Gebäudemasse unverändert.

6.3 Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 (Neubau)

	Gebäudemass	Vorhaben	BZR (KI)	BauG (KI Q)
a)	Geschosszahl	3	3	4
	UG	-	BauG	-
	EG	1	BauG	1
	1. OG	1	BauG	1
	2. OG	1	BauG	1
	DG	-	BauG	-
b)	Gebäudehöhe	10.00 m	10.00 m	15.00 m
	Kniestockhöhe	0.94 m	1.10 m	
c)	Firsthöhe	14.00 m	14.00 m	20.00 m
d)	Gebäudelänge	23.60 m	36.00 m	36.00 m
e)	Gebäudeabstände	-	BauG	6.00 m + ML
	Vockigen AG	17.73 m	BauG	7.86 m
	Pfarreiheim			
	. Hauptbau	8.60 m	BauG	6.00 m
	. Saal	12.54 m	BauG	6.50 m
	. Anbau Laden	9.25 m	BauG	6.50 m
f)	Grenzabstände			
	Ost	9.90 m	BauG	3.00 m

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

	Süd	16.43 m	BauG	3.50 m
	Nord	4.04 m	BauG	3.50 m
g)	Strassenabst��nde			
	BZR	7.00 m	7.00 m (Achse)	
	BauG	4.00 m		4.00 m (Rand)
h)	Dichte­ziffer		-	-

Der geplante Neubau auf Parzelle Nr. 295 kann ohne Ausnahmegewilligung nach der Regelbauweise beurteilt werden. Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabst  nde sind allseitig eingehalten. Die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Geschosszahl sind gemäss rechtsg  ltigem Bau- und Zonenreglement bestimmt. Das Baureglement und die Zonenordnung der Gemeinde sehen für die Kernzone 1 keine Bebauungsziffer vor.

7. Lärmschutz

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 wurde beim Vorprojekt ein Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro Schröter + Hofer, Sarnen, ausgearbeitet. Die Beurteilung der Lärmbelastung erfolgt grundsätzlich nach der Lärmschutzverordnung (LSV). Hierbei bildet die Lage des Bauvorhabens bezüglich Bauzonen das erste Kriterium, nämlich die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe. Der Zonenplan der Gemeinde Alpnach sieht keine spezielle Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen vor, wodurch die Einteilung anhand der LSV vorzunehmen ist. In Anlehnung an Art. 30 LSV darf davon ausgegangen werden, dass das Grundstück Nr. 295 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der LSV (1. April 1987) als erschlossen zu betrachten ist, demzufolge sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend.

Die Bauparzelle liegt in der Kernzone 1. Gemäss Art. 43 LSV ist dieser Mischzone mit der Möglichkeit, nebst Wohnnutzung m  ssig störende Betriebe anzusiedeln, der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Somit haben die Aussenl  rmbelastungen die folgenden Grenzwerte zu erfüllen:

	IGW III (Tag)	IGW III (Nacht)
Wohnräume	65 dBA	55 dBA
Gewerberäume	70 dBA	60 dBA

Als Gewerberäume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV nur Räume in Betrieben, in welchen sich Personen nicht regelmässig und nicht während längerer Zeit aufhalten. Die insgesamt 16 Berechnungspunkte wurden derart gewählt, dass die am Gebäude auftretenden Maximalbelastungen erfasst werden können. Nach der Definition der LSV ist der Nachweis für die Einhaltung der

Bauvorhaben Urs K  hler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Grenzwerte in der Mitte des offenen Fensters entsprechender dauernd bewohnter Räume zu erbringen. Aus der Sicht des Lärmschutzes bietet das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 295 keine Probleme. Sämtliche gemäss Lärmschutzverordnung geforderten Werte können eingehalten werden.

8. Einsprachen

Das Auflageverfahren betreffend die Änderung des Quartierplanes „Vockigenmattli“ fand in der Zeit vom 5. bis 26. September 1996 statt. Auf die Ausschreibung hat [REDACTED] am 23. September 1996 fristgerecht Einsprache erhoben.

Die Einsprache bezieht sich insbesondere auf folgende Schwerpunkte:

- Rückblick des Quartierplangenehmigungsverfahrens „Vockigenmattli“ 1973
- Nichteintreten auf eine Quartierplanänderung
- Rechtsmissbräuchliches Vorgehen
- Bauverbot auf Parzelle Nr. 295
- Geschossigkeit des geplanten Wohn- und Geschäftshauses
- Kinderspielplatzfläche
- zuwenig Freifläche
- Fussweg Friedhof-Rainliweg
- Übernutzung des Bodens.

Stellungnahme zur Einsprache

Legitimation

Die Einsprachelegitimation von [REDACTED] wird nicht bestritten. Gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG ist zur Erhebung von Einsprachen befugt, wer vom Entscheid berührt ist oder ein schutzwürdiges Interesse hat.

Zur Quartierplangenehmigung 1973

Der historische Rückblick des Einsprechers ist für die Beantwortung der streitigen Punkte insofern völlig irrelevant, dass der Regierungsrat am 13. März 1973 eine Arealüberbauung im Sinne von Art. 26 BauG (alt) genehmigt hatte, wobei das sogenannte Bauverbot erst aus einem Beschwerdeentscheid im Baubewilligungsverfahren vom 20. November 1973 hervorgeht. Andererseits ist die Baubewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus (Primo-Center) auf Parzelle Nr. 1594 längst rechtskräftig, da die entsprechenden Beschwerden des heutigen Einsprechers abgewiesen wurden. Auf das Baubewilligungsverfahren bezüglich der bestehenden Bauten ist heute ohnehin nicht mehr zurückzukommen, denn an den bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 1594 wird in den relevanten Punkten nichts geändert.

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern mit Primo-Center sind anstelle der vorhandenen Flachdächer neu Giebeldächer vorgesehen. Als weiteres Gestaltungselement und zugleich Fassadenschutz ist auf der Balkonbrüstung der Attikageschosse ein Dachgesims vorgesehen. Durch die gestalterischen Verbesserungen bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern wird das Erscheinungsbild im Dorf verbessert, ohne dass für die Bauherrschaft die bereits zugestandene Nutzung im Sinne der Bestandesgarantie nach Art. 54 BauG erweitert wird. Nach Art. 54 Abs. 1 BauG ist nämlich der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen gewährleistet.

Nichteintreten auf die Quartierplanänderung

Der Arealüberbauungsplan auf Parzelle Nr. 1594 der Vockigen AG wurde am 13. März 1973 vom Regierungsrat unter Einbezug einer Teilfläche der Parzelle Nr. 295 genehmigt. Gemäss Art. 29 Abs. 1 BZR (alt) musste die Arealmindestfl  che in der Dorfkernzone 3 000 m² betragen. Die Fläche wurde vorliegend erreicht durch den Einbezug einer Teilfläche von 1 068 m² der Parzelle Nr. 295. Die Grenzen der ausgewiesenen Gesamtarealfl  che von 3 022 m², die für die Arealüberbauung reserviert wurde, verläuft bei genauer Ausmessung genau entlang der nördlichen und östlichen Fassade des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 295. Die Teilfläche von 1068 m² der Parzelle Nr. 295 wurde mit einem Bauverbot belegt.

Die Ausführungen des Einsprechers sind widersprüchlich. Einerseits beharrt er auf ein Bauverbot auf Parzelle Nr. 295 andererseits behauptet er, die Parzelle Nr. 295 sei nicht Bestandteil des Arealüberbauungsplanes „Vockigenmattli“. Dass dem nicht so ist, geht deutlich aus dem Regierungsratsentscheid vom 21. Juni 1994 hervor, in welchem sich der Regierungsrat bereits damit befasset hat, dass durch das Quartierplanänderungsverfahren das sogenannte Bauverbot auch wieder entfallen kann.

Wenn der Einsprecher von einem Servitut spricht, verkennt er offensichtlich die rechtliche Tragweite dieses Bauverbotes. Wie der Regierungsrat bereits festgestellt hat, ist das sogenannte Bauverbot Teil des Quartierplans von 1973 und ist im ordentlichen Verfahren auf Änderung des Quartierplans abänderbar. Ein Servitut wäre ein privatrechtliches, dingliches Recht zulasten der Parzelle des Einsprachegegners und zugunsten eines anderen Grundstücks. Eine solche privatrechtliche Belastung liegt nun aber in keiner Art und Weise vor.

Quartierpläne können geändert werden, wenn die planerischen Voraussetzungen geändert haben und eine insgesamt gute Planung gewährleistet wird.

Mit Beschluss vom 21. Juni 1994 hat der Regierungsrat den Einwohnergemeinderat Alpnach angewiesen, das Quartierplanänderungsverfahren fortzuführen. Schliesslich bestehe bei Quartierplänen die Möglichkeit, dass Grundeigentümer den Plan aufstellen. Dies müsse auch bei Abänderung eines Quartierplanes bzw. eines Arealüberbauungsplanes gelten.

Bauvorhaben Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Der Regierungsrat hat bereits mit Entscheid vom 21. Juni 1994 festgestellt, dass sich das faktische Bauverbot grundsätzlich auf den Arealüberbauungsplan, vom Regierungsrat genehmigt am 13. März 1973, und den rechtskräftigen Beschwerdeentscheid vom 20. November 1973 stützt. Folgerichtig hat der Regierungsrat auch daraus abgeleitet, dass das faktische Bauverbot im Zuge eines ordentlichen Verfahrens über die Änderung des Quartierplans entfallen kann.

Der Quartierplan stellt gemäss Baugesetz einen Sondernutzungsplan dar. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG ist verbindlich vorgeschrieben, dass bei Veränderung von Verhältnissen die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden müssen. Ist daher das faktische Bauverbot eine Folge des seinerzeitigen Arealüberbauungsplanes bzw. Quartierplanes, ist es, wie die gesamte Planung gemäss Raumplanungsgesetz, ohne Zweifel nicht unabänderbar. Bereits der Regierungsrat hat im Entscheid vom 21. Juni 1994 darauf hingewiesen, dass auch ein einmal erlassener Quartierplan grundsätzlich an veränderte Verhältnisse angepasst werden kann, womit klarerweise das faktische Bauverbot als Teil des bestehenden Quartierplans mitgemeint ist.

Es steht somit fest, dass das Bauverbot als Teil der Quartierplanung grundsätzlich geändert werden kann und zwar, wie dies der Regierungsrat festgestellt hat, im Quartierplanänderungsverfahren.

Ob und was im Grundbuch anzumerken sein wird, hat die Baubewilligungsbehörde, wie dies der Regierungsrat in seinem Entscheid vom 21. Juni 1994, ausgeführt hat, nach Abschluss des Verfahrens zu entscheiden.

Rechtsmissbräuchliches Vorgehen

Wie bereits der Regierungsrat festgestellt hat, kann auch ein einmal erlassener Quartierplan grundsätzlich an veränderte Verhältnisse angepasst werden. Seit 1973 hat sich eine Reihe wesentlicher Fakten verändert. 1980 ist das RPG in Kraft getreten, welches als eines der Kernanliegen den Kantonen und Gemeinden die haushälterische Nutzung des Bodens zwingend vorschreibt. Das RPG schreibt den Kantonen und Gemeinden aber auch die periodische Überprüfung der Richt- und Nutzungspläne einschliesslich der Sondernutzungspläne ausdrücklich vor. In Ausführung des RPG ist auch das neue Baugesetz des Kantons Obwalden und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alpnach in Kraft getreten. Bereits bei den rechtlichen Voraussetzungen ist somit eine fundamentale Veränderung der Verhältnisse eingetreten. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse. Im öffentlichen Interesse liegt aber auch eine ortsbauliche und architektonische Verbesserung der heutigen Baute „Restaurant Küchler“. Da das Projekt eine Zurückversetzung des Baukörpers von der Strasse vorsieht, wird eine verkehrstechnisch bedeutende Verbesserung gegenüber den heutigen Verhältnissen vorgenommen, die von der Polizeidirektion Obwalden mit Schreiben vom 9. Februar 1990 bereits positiv gewürdigt wurde. Auch aus der Sicht des Ortsbildschutzes hat das Erziehungsdepartement bereits 1992 festgestellt, dass das Projekt durch den Neubau eine ortsplanerische und

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

architektonische Verbesserung der heutigen Situation erreichen würde. Im öffentlichen Interesse liegt die Überarbeitung des Quartierplans aber auch, weil durch das vorliegende Projekt in Bezug auf die interne Verkehrserschliessung, die Sicherheit der Ausfahrt in die Kantonsstrasse, die Verbreiterung des Trottoirs, das Parkplatzkonzept sowie die architektonische Gestaltung der Bauten bedeutende Verbesserungen erzielt werden können. Alle diese Verbesserungen können gegenüber dem heutigen Zustand erzielt werden, ohne dass dem Gesuchsteller für den Neubau auf Parzelle Nr. 295 irgendwelche Ausnahmegewilligungen erteilt werden müssen.

Der Einsprecher anerkennt grundsätzlich die Besitzstandesgarantie für die Baute auf Parzelle Nr. 1594. Nur verkennt er einerseits den Inhalt der Besitzstandesgarantie und andererseits des Quartierplans. Die Besitzstandesgarantie will nicht ein bestehendes Gebäude einer zeitgemässen Erneuerung entziehen und der Quartierplan bezweckt gerade gesamthaft für das ganze, vom Quartierplan erfasste Gebiet, ein besseres Ergebnis der siedlungsgerechten, architektonischen und erschliessungsm  ssigen Lösung.

Was der Einsprecher bezüglich einer Neuberechnung von Grenzabständen anfügt, ist völlig falsch und entspricht in keiner Art und Weise den neuen Vorschriften bezüglich der Kernzone 1. Art. 38 Abs. 2 BauG legt in Kernzonen einen Mindestabstand von 3.00 m, sonst einen Mindestabstand von 4.00 m fest. Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alpnach hat keine Erhöhung der Grenzabstände vorgenommen. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 42 Abs. 7 BauG beläuft sich auf maximal das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes, d.h. gesamthaft auf maximal 6.00 m, womit der Grenzabstand mit 8.00 m eingehalten ist.

Geschossigkeit auf Parzelle Nr. 295

Gemäss Art. 45 Abs. 6 BauG in Verbindung mit Art. 10 Abs. 5 BZR darf das Dachgeschoss zu 60 % der Vollgeschossfläche ausgebaut werden. Gemäss den Berechnungen weist das Dachgeschoss eine Bruttogeschossfläche über 2.40 m von 234.30 m² auf, während 60 % der Bruttogeschossfläche des ersten Stockes 234.68 m² beträgt. Das Dachgeschoss ist somit zu weniger als 60 % der Vollgeschossfläche ausgebaut und gilt deshalb nicht als Vollgeschoss.

Gemäss Art. 45 Abs. 7 BauG gilt das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss, wenn mehr als die Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten neuen Terrain liegen. Gemäss den Berechnungen befindet sich das Untergeschoss mit 58.15 % unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain. Das Untergeschoss ist somit ebenfalls nicht als Vollgeschoss anzurechnen.

Der geplante Neubau weist somit drei Vollgeschosse auf und entspricht vollumfänglich den gesetzlichen Vorschriften.

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Kinderspielfläche

Die Kinderspielfläche hat gemäss Art. 15 BZR für Arealüberbauungen mindestens 15 % der gesamten, dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche von Wohnungen mit je drei und mehr Zimmern zu betragen. Die Bruttogeschossfläche errechnet sich gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR. Aufgrund der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 1 942.20 m² ergibt sich für die Arealüberbauung der Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 eine erforderliche Kinderspielplatzfläche von 291.33 m². Die ausgewiesene Spielplatzfläche von 305.31 m² liegt mit 15.72 % über der erforderlichen Fläche. Gemäss Art. 47 BauG ist für die Arealüberbauung eine ausreichende, kindergerechte Spielplatzfläche von 246.25 m² sowie ein Spielraum mit einer Fläche von 59.06 m² wetterunabhängig gestaltet.

Zuwenig Freiflächen

Es trifft nicht zu, dass das Projekt über zuwenig Freifläche verfügt. Die Freiflächen sind je nach Zone zu differenzieren. Gerade in der Kernzone 1, die zu einer dichten Bebauung mit Zentrumsfunktion bestimmt ist, sind die Freiflächen wesentlich geringer zu halten als in Zonen mit lockerer Überbauung. Diesem Gedanken hat der Gemeinderat Alpnach bereits bei ähnlichen Überbauungen in der Nähe Rechnung getragen.

Man hat bereits nachgewiesen, dass die Kinderspielflächen genügend gross sind. Dazu kommt, dass sich der Gesuchsteller mit st  ndigen Projektverbesserungen sehr bemüht hat, soviel Freifläche wie möglich zu schaffen. Beispielsweise sieht das Projekt vor, die Autos teilweise unter Terrain zu führen. Vor ca. 2 Jahren ist der Zwischentrakt beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 mit einem neuen Flachdach versehen worden, welches neu begrünt wurde. Auch diese Grünfläche ist als Freifläche zu betrachten. Im weiteren wird durch das Verkehrskonzept vor dem Primo-Center eine verkehrsfreie Zone mit einer Fläche von ca. 300 m² für verschiedene Aktivitäten geschaffen.

Fussweg Friedhof-Rainliweg

Auf den Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 besteht ein öffentliches Fusswegrecht vom Friedhof bis zum Rainliweg. Grundsätzlich ist es nicht verboten, Terrain, welches mit einem Fusswegrecht belastet ist, mit einer Strasse, die auch den Verkehrsteilnehmern dient, zu verbinden. Es ist jedoch nicht zulässig, die Ausübung des Fusswegrechtes durch Bauten oder Anlagen zu verhindern. Im Sinne einer optimalen Verkehrsabwicklung und um die Sicherheit der Fussgänger zu gewährleisten, ist entlang der Arealüberbauung auf der Ostseite eine getrennte Nutzung vorzusehen. Die Wegverbindung Friedhof-Rainliweg ist im Bereich der Parkplätze durch einen Zaun oder durch Stellsteine abzugrenzen und zur Ringstrasse mit einer Breite von 1.00 m zu markieren.

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Es wird bestritten, die vorgeschriebene Breite des Fussweges betrage 1.40 m. Gemäss EG zum ZGB besteht keine Vorschrift über eine Mindestbreite für einen Fussweg, weder für einen nachbarlichen noch für einen öffentlichen. Ein Fussweg mit einer Breite von 1.00 m erfüllt die Anforderungen, um diesen bequem zu begehen. Auch weist der Fussweg im Bereich der Parzelle Nr. 295, OKB Filiale, eine Breite von 1.00 m auf.

Übernutzung des Bodens

Der Einsprecher macht geltend, bei der Arealüberbauung werde eine Überbauungsziffer von 34 % beabsichtigt, obwohl man in der Kernzone 1 keine gesetzliche Überbauungsziffer kenne. Wie der Einsprecher zutreffend ausführt, besteht in der Kernzone 1 keine gesetzliche Überbauungsziffer. Der Gesetzgeber hat damit selbst zum Ausdruck gebracht, dass die Kernzone 1 einer dichten Überbauung zugänglich sein soll und eben gerade nicht durch eine Überbauungsziffer beschränkt werden soll. Es bringt daher nichts, wenn die Überbauungsziffer mit solchen anderer Zonen verglichen wird. Hätte der Gesetzgeber die Überbauungsdichte im Vergleich zwischen den Zonen in ein Verhältnis setzen wollen, hätte er es getan, indem er auch für die Kernzone 1 eine Überbauungsziffer eingeführt hätte. Indem dies der Gesetzgeber nicht getan hat, hat er klar zum Ausdruck gebracht, dass in der Kernzone 1 eine verdichtete Bauweise anzustreben ist.

8. Einspracheverhandlung

Gestützt auf Art. 13 Abs. 1 BauV führte der Gemeinderat mit Datum vom 16. Januar 1997 eine Einigungsverhandlung durch. Sowohl der Einsprecher [REDACTED] als auch die Gesuchsteller haben beidseits zu sämtlichen relevanten Einsprachepunkten nochmals Stellung genommen.

Der Einsprecher [REDACTED] rügte insbesondere das Baubewilligungsverfahren 1975 für die Quartierplangenehmigung „Vockigenmattli“. Im weiteren machte er geltend, dass der Fussweg vom Friedhof bis zum Rainliweg in einem Vergleich von anno 1821 zwischen den damaligen Parteien [REDACTED] und [REDACTED] samt Mithafte auf eine Breite von „2 Ell Breiti“ (1.20 m) festgelegt wurde. Dieser Vergleich sei vom Kirchenrat bezüglich Gemeindeland am 18. März 1821 gutgeheissen worden und habe heute noch Bestand.

Tatsache ist, dass das öffentliche Fusswegerecht auf Parzelle Nr. 1594 und Nr. 295 im Grundbuch als Last eingetragen ist. Die Breite ist jedoch nicht begründet. Gemäss Grundbuchplan weist der Fussweg heute eine Breite von 1.00 m auf. [REDACTED] konnte jedoch als Nachbar in sämtlichen Einsprachepunkten keine wesentlichen Nachteile geltend machen. Durch die Parteien wurde keine Einigung erzielt.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 BauV ist der Einspracheentscheid dem Einsprecher [REDACTED] schriftlich begründet mitzuteilen. Gegen diesen Entscheid kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

Bauvorhaben Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Beschluss

I. Der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“   ber die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der regierungsrätlichen Genehmigung zugestimmt.

1. Verkehrskonzept

- a) Das Trottoir auf der Westseite des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 ist auf die gesamte Länge mit einer Breite von 2.00 m dem bestehenden Trottoir anzupassen.
- b) Der Trottoirrand muss durch einen Randstein zur Parzelle Nr. 295 begrenzt werden.
- c) Der Strassenabschluss ist auf die Länge der Zufahrt mit einem Anschlag von 3 cm abzusenken.
- d) Vor Erteilung der Baubewilligung ist ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Katholischen Kirchgemeinde und Urs K  chler-Studer, worin die Eigentumsverhältnisse und Ben  tzterrechte über die Zufahrtsstrasse geregelt sind, zu erstellen und dem Gemeinderat einzureichen.
- e) Vor Erteilung der Baubewilligung ist ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen den jeweiligen Eigentümern und der Einwohnergemeinde bezüglich Trottoirverbreiterung auf Parzelle Nr. 295 und öffentlichem Fusswegrecht bzw. Parkflächen auf Parzelle Nr. 1594 zu erstellen und dem Gemeinderat einzureichen.
- f) Vor Erteilung der Baubewilligung ist ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Obwaldner Kantonalbank, Sarnen, und den Grundeigentümern der Arealüberbauung bezüglich gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte zu erstellen und dem Gemeinderat einzureichen.
- g) Die Signalisationen und Markierungen sind beim Baubewilligungsverfahren durch das Polizeidepartement Obwalden zu prüfen.

2. Parkplatzkonzept

- a) Die Wegverbindung Friedhof-Rainliweg ist im Bereich der Parkplätze durch einen Zaun oder durch Stellsteine von der Parkfläche abzugrenzen und zur Ringstrasse mit einer Breite von 1.00 m zu markieren.

Bauvorhaben Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

b) Vor Erteilung der Baubewilligung ist ein Dienstbarkeitsvertrag bezüglich gegenseitige Nutzung der Abstellplätze auf Parzelle Nr. 295 und Nr. 1594 über die gesamte Arealüberbauung zu erstellen und dem Gemeinderat einzureichen.

c) Die ausgewiesenen Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

3. Kinderspielplätze

a) Die Kinderspielplatzfläche sowie der Spielraum im Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 dürfen nicht zweckentfremdet werden.

b) Der Kinderspielplatz muss nach den BFU-Richtlinien geplant und ausgeführt werden.

c) Vor Erteilung der Baubewilligung ist ein Dienstbarkeitsvertrag bezüglich gegenseitige Benützungsberechtigungen für die Kinderspielplatzflächen zu erstellen und dem Gemeinderat einzureichen.

4. Das Verkehrskonzept sowie die gestalterischen Massnahmen beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 bildet integrierenden Bestandteil für einen Neubau auf Parzelle Nr. 295.

5. Die gestalterischen Massnahmen beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 sind vor Baubeginn für eine Neubaute auf Parzelle Nr. 295 auszuführen.

6. Der Einwohnergemeinderat Alpnach meldet nach Inkrafttreten die Anmerkung der Quartierplanänderung über die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 zur Eintragung im Grundbuch zulasten der Grundeigentümer an.

7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung schriftlich begründet und im Doppel beim Regierungsrat Obwalden, Sarnen, Beschwerde erhoben werden.

8. Taxe: Fr. XXXXXXXXXX

I. Die Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

II. Der Regierungsrat Obwalden wird ersucht, die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ zu genehmigen und das Bauverbot auf Parzelle Nr. 295 aufzuheben.

Bauvorhaben Urs K  hler-Studer, Brünigstrasse 25; Genehmigung Quartierplanänderung "Vockigenmattli" (BG 2 243)

Mitteilung an Urs K  hler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf, an die Vockigen AG, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf, an den Regierungsrat Obwalden, Sarnen (im Doppel), an den Departementsvorsteher und brieflich an [REDACTED] (5)

Laut Protokoll!

18. Feb. 1997

Gemeindekanzlei Alpnach
Der Gemeindegemeinschreiber

